

DESALOJO

El Día del Juicio



Preparado por:
Neighborhood Legal Services
1 (800) 433-6251



PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso - EL Día del JUICIO

¿Cómo debo Vestir?

Debe vestir como para ir a la iglesia (de manera prudente). Si tiene tatuajes, trate de ocultarlos.

¿Qué debo traer al Juicio?



- Fotografías de los defectos de su apartamento;
- Copias certificadas de cualquier reporte del Departamento de Salubridad;
- Copias de cualquier carta que usted le haya dado al arrendador/propietario [por ejemplo, cartas que usted haya escrito para pedir que se llevaran a cabo reparaciones];
- Todos sus recibos de alquiler o comprobantes de pago de alquiler [por ejemplo, talones de giros postales];
- Testigos. Una carta escrita por un vecino no acepta. La persona tiene que presentarse en su juicio y hablar con el juez.

¿Si no tengo mis pruebas el día del juicio, puedo obtener un aplazamiento? ¡¡NO!!! El juez NO aplazará su juicio si usted no tiene todos sus documentos o testigos. Debe llevar a juicio cualquier prueba que tenga.

¿Que debo hacer cuando entre a la sala de tribunal?



1. Repórtese de inmediato a la persona con uniforme ("alguacil") y dígame cual es su nombre. Después puede sentarse en cualquier lugar en la sala.
2. El juez lo llamará para ver si usted se encuentra presente en la sala. Cuando escuche que el juez lo llama, levántese, diga su nombre completo, y diga que usted es el "inquilino."
3. El juez le preguntará si usted ha hablado con el arrendador acerca de esta causa, y si ha tratado de llegar a un arreglo para evitar un juicio. Si usted no ha hablado con el arrendador, el juez le pedirá a usted y al arrendador que salgan al pasillo para tratar de llegar a un arreglo ("finiquitar la causa").



¿Debe Usted Finiquitar su Causa (llegar a un arreglo)?

USTED DEBE HACERSE ESCUCHAR y pedir lo que quiere. El arrendador no le va a hacer ninguna propuesta. Lo peor que puede pasar es que el arrendador diga que no.

Por ejemplo:

- Si usted no pagó el alquiler porque su apartamento estaba en malas condiciones y el arrendador no arregló los problemas; trate de llegar a un acuerdo con el arrendador. Pídale al arrendador que acuerde no cobrarle la renta que usted debe y pida tiempo adicional para desalojar la propiedad. O, pida al arrendador que le permita pagar una cantidad reducida de alquiler hasta que las reparaciones se lleven a cabo, después pague lo acostumbrado.
- Si usted desea permanecer en su apartamento, dígame al arrendador o al abogado del arrendador que quiere quedarse.
- Si quiere mudarse, pídale al arrendador que acuerde que usted no debe pagar el alquiler que debe, ni los gastos judiciales y honorarios de abogados. A veces los arrendadores solo quieren que se desocupe su apartamento y acuerdan renunciar al alquiler que se les debe con tal que usted desaloje la propiedad.



Usted puede llegar a un acuerdo si considera que la propuesta del arrendador es algo justo y equitativo.



- **Si no está de acuerdo** con la propuesta del arrendador, dígame al arrendador o a su abogado que quiere ir a juicio.
- **Pero recuerde**, el juez solo puede decidir asuntos legales. Si no tiene pruebas que apoyen sus defensas, es probable que pierda su caso.
- **Por ejemplo**, si no tiene un recibo de alquiler para comprobar que usted pagó, decirle al juez que usted ya pagó el alquiler puede no ser suficiente porque el juez tiene que decidir a quien creer - a usted o al arrendador.

PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) - El Juicio Comienza - ¿Qué Pasa?



1. El Demandante (arrendador) Habla Primero

- El demandante (arrendador) convocará el testimonio de testigos para comprobar porque usted debe ser desalojado.
- Después que el demandante hace sus preguntas a los testigos, usted también puede hacerles preguntas, **PERO** este no es el momento de exponer su punto de vista, y no es el momento de decirle al juez que el arrendador está mintiendo. Tiene que esperar a que se llegue su turno para exponer su caso.
- **TOME NOTA:** Aunque el arrendador o el testigo del arrendador le diga algo al juez algo que no es cierto, usted no reaccione. Por ejemplo, no empiece a mover la cabeza, a hacer muecas, o voltear los ojos para atrás. El juez sí se dará cuenta.



2. Después el Demandado (usted, el arrendador) Presenta su Caso

- Dígale al juez cual es su punto de vista como si estuviera contando el relato. Vaya al punto y no ande con rodeos.
- Ofrezca mostrar al juez todos los documentos, fotografías u otras pruebas que usted haya traído.
- Usted puede cuestionar a sus testigos. Asegúrese de tener las preguntas escritas para que no se le olvide nada.
- Después que usted haya concluido con sus preguntas, el arrendador o el abogado del arrendador le hará preguntas a sus testigos.



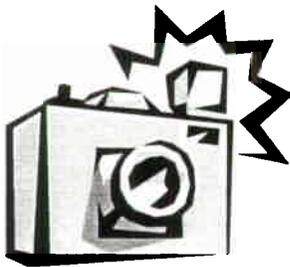
PROCESO DE DESALOJO: 1er. Paso (continúa) - El Juicio Comienza - Ejemplos de Como Mostrar al Juez sus Pruebas

Si usted no pagó el alquiler porque el arrendador no arregló los problemas en su apartamento...



A. Usted dice: "Yo no pagué el alquiler debido a las malas condiciones y el arrendador no quiso hacer las reparaciones."

B. Luego muéstrole al juez sus fotografías. Muestre las fotografías al juez una por una, y dígame al juez lo siguiente con respecto a cada fotografía:



1. **Quién** tomó la fotografía y **cuando** fue tomada.
2. **Cual** es el defecto que se muestra en la fotografía. Dígame al juez exactamente cual es. Por ejemplo, dígame que cuando abre la llave del agua, el agua gotea debajo del fregador y que usted tiene que poner un balde abajo para juntar el agua.
3. **Hace cuanto tiempo** que existe el defecto. Sea específico. No solo le diga al juez que el problema empezó desde que usted empezó a vivir ahí. A menos que tenga un reporte del departamento de salubridad u otro comprobante, es posible que el juez no le crea.
4. Cuando le avisó al encargado/arrendador de que existía el defecto. Con que frecuencia se quejó del problema. Si le dice al juez "todos los días," es posible que el juez no le crea. Pero quizás usted le dijo al encargado los últimos dos meses cuando fue a pagar su alquiler;
5. **Arregló** el arrendador el defecto. Por ejemplo, prometió el arrendador/encargado arreglar el problema, pero nunca lo hizo.
6. Si usted o su familia o sus amigos **no causaron** el problema, dígaselo al juez. Por ejemplo, si hay cucarachas, dígame al juez que usted no deja comida afuera y que lava los trastes continuamente.
7. De ser cierto, dígame al juez que usted y su familia **NO** le negaron el paso a un trabajador para que hiciera las reparaciones;
8. Dígame al juez como los defectos **afectan** a usted y a su familia. Por ejemplo cuando el fregador gotea no pueden lavar los trastes, o que las cucarachas acarrean enfermedades.



C. Después muéstrele al juez el resto de sus pruebas - los reportes del departamento de salubridad y cualquier carta(s) que usted le haya entregado al encargado en referencia a las reparaciones necesarias.

D. Usted puede tener testigos, pero solo pueden comunicarle al juez información relacionada a la razón por la cual lo están desalojando a usted Y usted debe tener preguntas preparadas para presentarlas a sus testigos - el juez no hará las preguntas por usted.



Después que usted termine de hacer sus preguntas, el arrendador o el abogado el arrendador puede hacerle preguntas a usted o a sus testigos.

OTRO EJEMPLO:

Si el arrendador lo está desalojando debido a que le dio un aviso de tres días el día 3 del mes, y usted trató de pagar el día 8, que es cuando usted acostumbra pagar el alquiler.



A. Usted dice: "Yo acostumbro pagar el alquiler el día 8 del mes y el arrendador lo acepta."



B. Muestre al juez todos sus recibos de alquiler que comprueban que usted siempre o casi siempre paga su alquiler el día 8 del mes y no el día 1o.

Es posible que el juez le permita decir unas palabras al concluir las presentaciones.

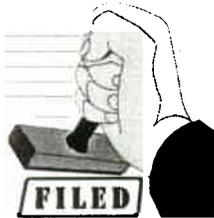
- En su exposición final dígame al juez porque usted debe ganar - límitese a razones legales. El juez no puede decidir basándose en el hecho que usted tiene familia y no tiene a donde ir.



Paso 2o - La Decisión del Juez

Por lo general el juez hará su decisión cuando usted está aún en la sala del tribunal. De no ser así, usted recibirá la respuesta por correo, casi siempre un par de días después del juicio.

Court Records



La decisión escrita del Juez incluirá cuatro cosas:

1. Una declaración que indique que usted no tiene que desalojar la propiedad (usted gana) o que el demandante gana (y usted pierde);
2. Si usted tiene o no que pagar el alquiler;
3. Si la parte que ganó puede recuperar sus gastos (registro de demanda, gastos del tribunal) de la parte que perdió. (Si usted ganó y quiere que la otra parte pague sus gastos, deberá registrar un formulario en el tribunal antes del transcurso de 10 días después de la fecha del juicio);
4. Si la parte que perdió tiene que pagar los honorarios del abogado de la parte que ganó (si es que existe un acuerdo por escrito que lo permite, y si la parte que ganó contrató los servicios de un abogado).

Lea la Decisión Detalladamente.

Si no entiende lo que dice, pídale a alguien que se lo explique.

Si Usted Gana el Juicio - no tiene que desalojar la propiedad pero tiene que pagar el alquiler atrasado.

- Aunque no tenga que desalojar, a veces el juez ordena que se pague el alquiler atrasado con un plazo de 5 días. Si no se paga, el fallo se reversa, lo cual significa que el arrendador gana y usted pierde y tiene que desalojar la propiedad.
- Si el juez no lo obliga a pagar el alquiler atrasado, es posible que el arrendador le entregue un aviso de pago de alquiler o desalojo. Si usted no paga el alquiler, su arrendador puede comenzar de nuevo el proceso de desalojo.



Si Pierde el Juicio - Tiene que desalojar la propiedad Vea el 3er. Paso: Que pasa si pierde el juicio

PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso - Que Pasa si Pierde el Juicio

Si el juez le dice en la sala del tribunal que usted ha perdido:



- Pida de inmediato al juez más tiempo para mudarse si es que necesita más de una semana.

Usted dice: "Con todo el debido respeto, su Señoría, solicito 30 días para mudarme."

- Asegúrese de explicar porque necesita más tiempo. Es posible que tenga que pagar por el tiempo adicional.
- Si el juez no le concede más tiempo, **NO TIENE QUE DESALOJAR LA PROPIEDAD EL MISMO DÍA DEL JUICIO.**

Último Aviso - Aviso de Desalojo

El **Aviso de Desalojo** es un documento que dice que usted tiene cinco días para desalojar la propiedad. El alguacil colocará el aviso en su puerta, el cual indica que usted debe desalojar la propiedad antes que el alguacil venga a sacarlo.



Usted no recibirá este Aviso hasta después de haber perdido su caso. Usted pierde el caso cuando:

- (1) Pierde el juicio;
- (2) No se presenta al juicio;
- (3) El juez le ordena pagar al arrendador cierta cantidad de dinero para poder permanecer en la propiedad, y usted no lo paga; o
- (4) No registra una respuesta al Citorio y Demanda.

Si se espera hasta el último momento para desalojar, el alguacil no le dará tiempo para empacar sus cosas. Le darán solo unos minutos para salir. No importa si tiene niños, si esta incapacitado o si está enfermo. Deberá salir inmediatamente.

**PROCESO DE DESALOJO: 3er. Paso (continúa) -
¿Cómo puedo recuperar mis pertenencias personales si no tuve
tiempo de sacarlas antes de que el alguacil me obligara a salir?**

Primero, debe escribir una nota al encargado (asegúrese de anotar la fecha y de guardar una copia para usted) y entregársela al día siguiente de haber venido el alguacil.



La nota debe decir lo siguiente ...

(Fecha)

Estimado Encargado/Arrendador:

No me fue posible llevarme todas mis cosas antes de tener que salir. Por favor no tire ninguna de mis cosas. Yo me comunicaré con usted prontamente para fijar una hora para que yo pueda recoger mis cosas.

Gracias,



Segundo, es posible que usted tenga que pagar al arrendador por guardar sus cosas hasta que usted pueda recuperarlas.



Tercero, si usted no le da una nota al encargado, es posible que el encargado alegue que él no sabía que usted iba a regresar por sus cosas, y que tire sus cosas a la basura.